

借主の費用償還請求

必要費、有益費を回収



賃貸借契約において、賃貸物の動産、不動産にかかわらず貸主は借主に賃貸物を使用収益させる責任を負っていることから、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負います（民法 606 条①）。貸主が修繕義務を履行しない場合には、借主は賃貸物の使用収益を妨げられた範囲で賃料の支払を拒むことができると解されています。

借主が貸家の雨漏りを自己の負担で修繕するというように、賃貸物の使用収益に必要な修繕を借主がすることもできます。この雨漏り修繕費用のように、通常の用法に適する状態に賃貸物を保存するために必要な費用を「必要費」といいます。必要費は本来貸主が負担すべきものであり、借主が賃貸物について貸主の負担に属する必要費を支出したときは、貸主に対し、直ちにその償還を請求することができます（同 608 条①）。貸主が償還請求に応じない場合は、借主は賃料と支出した費用の相当額とを相殺することもできます。

賃貸物の価格を増加させる費用を「有益費」といいます。たとえば、建物外壁のタイル貼り替えたり、屋根をトタンから瓦に葺き替えたり、温水洗浄便座を設置した場合の費用などが有益費に当たります。借主が賃貸物について有益費を支出したときは、貸主は、賃貸借契約の終了時に賃貸物の価格の増加が現存する場合に限り、貸主の選択に従い、借主が有益費として支出した金額又は増加額を償還しなければなりません。ただし、貸主の請求により裁判所は相当な償還の期限を付与できるとされています（同 608 条②、196 条②）。

貸主に対する費用償還請求に似た制度として、建物賃貸借の場合に借主に認められる造作買取請求があります（借地借家法 33 条）。造作とは借主が貸家に設置した建具、エアコンなどのように建物に取り付けられても後に建物から取り外すことができる借主の所有物で、建物の使用上の利便性を高める物をいいます。借主は賃貸借契約終了時に造作を取り外して退去するのが原則ですが、貸主の同意を得て建物に付加した造作については例外的に取り付けたまま貸主に時価で買い取るよう請求できるとされています。

以上の借主の必要費償還請求、有益費償還請求、造作買取請求は、貸主の立場から賃貸借契約時の特約により排除することも可能です。